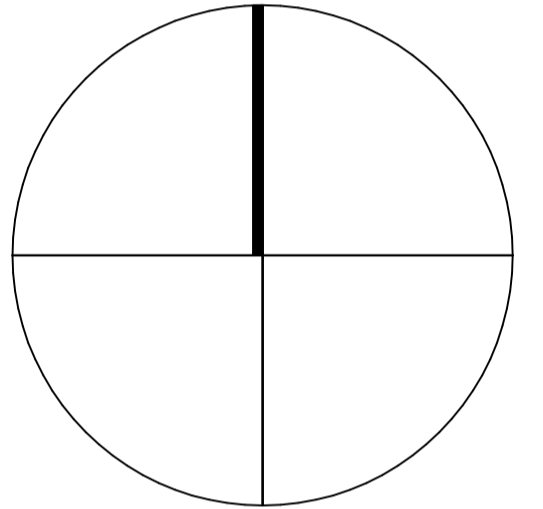


WA	II
0,22	0,44
o	△/ED
Thmax.: 3,85 m Flmax.: 8,0 m	



**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Erhalt Bäume

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Höhepunkt Geländehöhe (DHN '92)

Planzeichen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude

Bestandsbaum

Bestandshecke

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

**Erklärung der Nutzungsschablone**

WA	II
0,22	0,44
o	△/ED
Thmax.: 3,85 m Flmax.: 8,0 m	

Art der baulichen Nutzung hier: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung hier: Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung hier: Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung hier: Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

max. zulässige Traufhöhe (TH) und max. zulässige Firsthöhe (FH) und max. gemäß § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

**Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr.56 "Siedlerweg"**

**Rechtsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserschwerungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1990),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhaltes (Planzeichenerordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2010 (GVBl. I Nr. 59),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

**(A) Planzeichnung Maßstab: 1:1.000**

**(B) Textliche Festsetzungen**

**I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

**1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

**1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:**

- Wohngebäude.

**1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden**

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht abtrende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 3 BauNVO) sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht abtrende Gewerbebetriebe.

**1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:**

- Anlagen für Veranstaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gaststättenbetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**II Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

**1 Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 750 m<sup>2</sup> und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.**

**III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

**1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.**

**IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**

**1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.**

**V Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

**1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 60 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Baugrubenhöhe) liegen.**

**VI Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

**1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig.**

**VII Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO**

**1 Dachform**

**1.1 Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.**

**1.2 Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.**

**VIII Flächen für Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**

**1 Eine Ausrichtung von Kinder- und Schlafräumen in Richtung Süden ist nicht zulässig. Kann die Anordnung von Kinder- und Schlafräumen an den südlichen Gebäudeseiten nicht ausgeschlossen werden, sind deren Fenster mit schallgedämmten Außenluft-Durchlassensystemen auszustatten.**

**IX Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

**1 Für Stellplatzanlagen sowie für Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.**

**Hinweise**

**1. Bodenmerkmal**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodenmerkmale bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten Bodenmerkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Einzelfundamente, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und den Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDGfSch). Die aufgefundenen Bodenmerkmale und die Entdeckungsbilder sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDGfSch). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDGfSch). Die Bauaufwärtenden sind über diese gesetzlichen Aufgaben zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodenmerkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 11 BbgDGfSch).

**2. Kampfmittel**  
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasteten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

**Verfahren**

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Teltow den Bebauungsplan Nr. 56 "Siedlerweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**1. Die Stadtvertretung der Stadt Teltow hat am 18.11.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Sie sind mit Schreiben vom 28.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der Vorentwurf zu dem Bebauungsplan sowie der Begründung hat in der Zeit vom 08.03.2011 bis einschließlich zum 11.03.2011 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**4. Die Stadtvertretung der Stadt Teltow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.2011 geprüft und abgewogen.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Sie sind mit Schreiben vom 14.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.08.2011 bis einschließlich zum 02.08.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**7. Die Stadtvertretung der Stadt Teltow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.04.2012 geprüft und abgewogen.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 18.04.2012 von der Stadtvertretung der Stadt Teltow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beifolgt.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

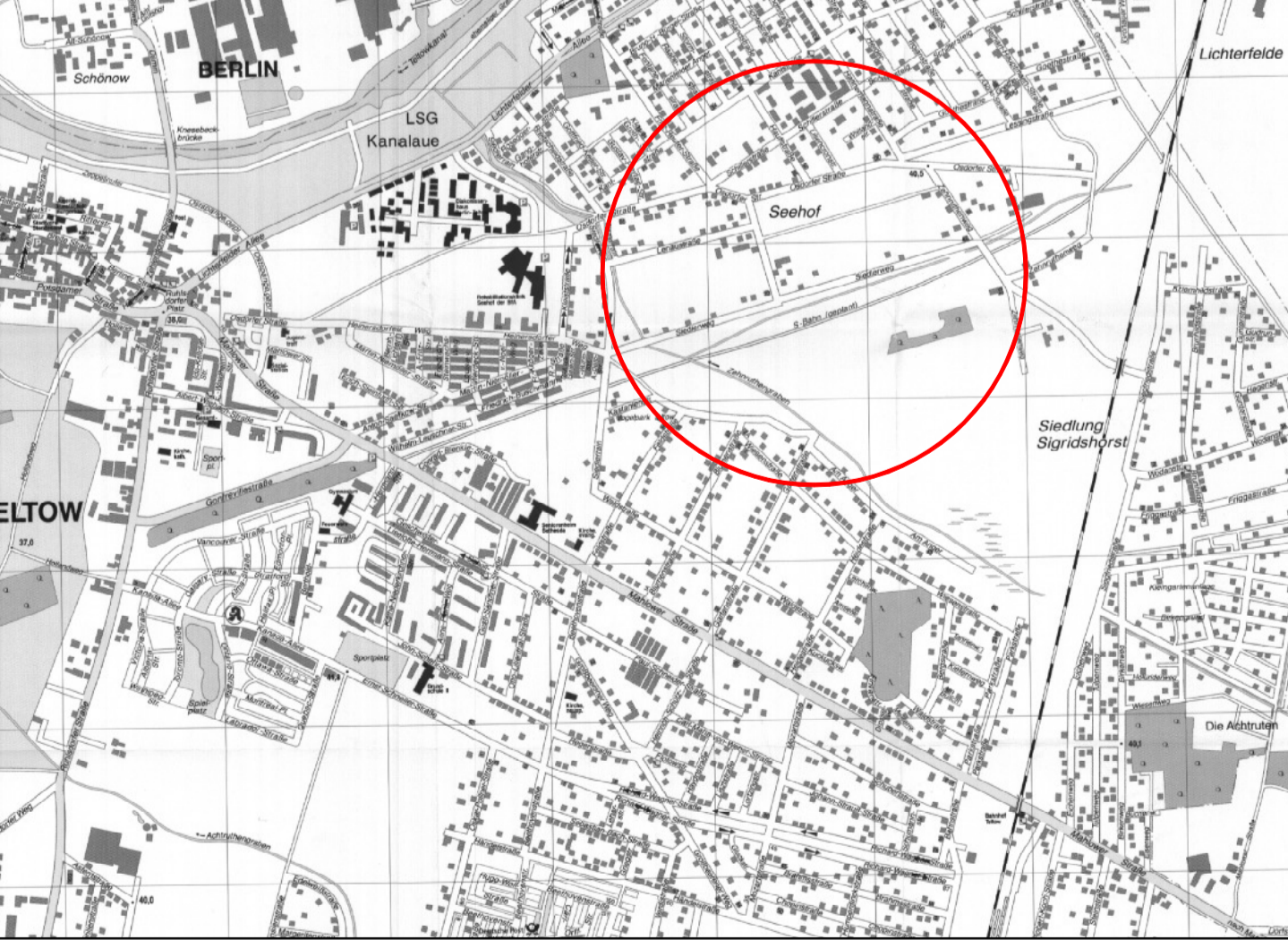
**9. Die verwendete Planurzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Unterschrift

**10. Die Bebauungsplanstellung wird hiermit ausgerufen.**

Ort/Datum/Siegel: ..... Bürgermeister

**Übersicht**



<b>Projekt</b>	
Bebauungsplan Nr. 56 "Siedlerweg"	
<b>Auftraggeber</b>	Stadt Teltow
<b>Stand</b>	Maßstab: 1:1.000
<b>-Satzung -</b>	Stand: 20. Februar 2012
<b>Bauleitplanung</b>	
Wierfig & Partner	